

## **5. USO E OCUPAÇÃO DO SOLO**

### **5.1 INTRODUÇÃO E OBJETIVOS**

#### **5.1.1 - A Estrutura Urbana Existente**

A configuração do espaço urbano decorre de múltiplos fatores: a forma e as tipologias de ocupação e uso do solo urbano, e a ocupação espontânea, influenciadas pelo mercado imobiliário, pelo sistema viário e transportes, pela topografia, pela hidrografia, pela disponibilidade de redes de infraestrutura, equipamentos e serviços.

A legislação que referencia a construção da cidade “legal”, produzida nos últimos 30 anos, sofreu diversas alterações e especificações dadas por demandas do mercado imobiliário e dos moradores dos bairros.

A necessidade de orientar o crescimento e gerir a cidade, preocupando-se com os problemas ambientais, habitacionais, viários e de infraestrutura, de forma integrada e mais flexível, é cada vez mais urgente, para a melhoria da qualidade de vida do centro urbano.

A legislação urbana federal (Estatuto da Cidade) e municipal (Plano Diretor Estratégico entre outras leis) oferecem opções de intervenções urbanas que visam a inclusão social das camadas menos favorecidas.

As necessidades, no perímetro da Operação Urbana Consorciada da Região do Porto do Rio de Janeiro não são diferentes. Trata-se de área com diversidades sociais e de implantação urbanística, coexistindo simultaneamente favelas e bairros consolidados, áreas de risco e praças arborizadas, ruas com esgoto canalizados e noutras a céu aberto.

A Área Portuária caracteriza-se por uma diversidade tipológica, sendo esta possibilitada pelo próprio histórico da evolução urbana da região. Residências, trapiches e armazéns dividem o espaço, denunciando as diferenças no parcelamento urbano. Nos morros que pontuam a paisagem portuária, este parcelamento possui características da ocupação colonial: lotes estreitos e profundos com o casario seguindo o alinhamento da via, em sua maioria contando com um ou dois pavimentos. Na parte baixa da região, resultante da conquista do espaço por meio de aterros (realizados entre os anos 1903-1910), quadras possuem lotes de maiores dimensões, na sua maioria ocupada por galpões.

---

<sup>1</sup> ANDREATTA, Verena. Atlasandreatta: Atlas dos planos urbanísticos do Rio de Janeiro de Beaurepaire-Rohan ao Plano Estratégico. Rio de Janeiro: Vivercidades, 2008.

A estrutura viária, que irriga toda a região, também se desenvolve a partir dessa diferença entre aterro e morro. No aterro, o sistema viário é reticulado, contendo hierarquias que se refletem na largura das vias. Já nos morros, as vias são estreitas e sinuosas. Dos morros existentes na área, apenas um – o Morro da Providencia, possui um parcelamento irregular, resultando em quadras mais densas, com grande quantidade de vielas não carroçáveis.

Do ponto de vista da legislação, a área delimitada como objeto de intervenção da Operação Urbana Consorciada Porto Maravilha, encontra-se inserida na Área de Planejamento 12 (AP1), compreendendo as Regiões Administrativas I, II, III e VII. Os bairros onde serão realizadas intervenções são Saúde, Santo Cristo, Gamboa e parte do Caju, Centro, Rio Comprido e São Cristóvão.

A seguir são apresentadas, por cada setor proposto pela Operação Urbana, as características principais relacionadas ao ambiente urbano, divididas pelas seguintes temáticas: sítio, uso e ocupação do solo, estrutura viária e de transportes e tipologia das edificações. Como suporte para as informações dadas a seguir, é importante recorrer aos mapas e ao conjunto de legislações, anexos a este relatório<sup>3</sup>.

## **5.2 PROCEDIMENTOS METODOLÓGICOS**

A Operação Urbana é um instrumento de intervenção na cidade que objetiva a melhoria do padrão de urbanização de uma determinada área. Trata-se de um sistema de captação de recursos onde pode haver a cooperação entre o poder público municipal e a iniciativa privada.

A Operação Urbana Consorciada da Região do Porto do Rio pretende atrair investimentos para novas unidades residenciais, comerciais e de serviços, sedes de empresas, estabelecimentos hoteleiros, equipamentos culturais e de lazer, especialmente para Zona Portuária. Assim, a economia local seria fomentada através de financiamentos em diversas escalas.

Assim, será incentivado o máximo aproveitamento comercial e habitacional dos terrenos já existentes, através de novos zoneamentos, gabaritos, parâmetros edilícios, IAT e densidade habitacional existente. Isto potencializará as atividades a serem realizadas nestes locais, o que significa mais giro de capital e maior dinamismo dos negócios na região.

---

<sup>2</sup> Lei Complementar nº 16 de 04 de junho de 1992.

<sup>3</sup> Decreto nº 322 de 3 de março de 1976 – Zoneamento; Decreto n.º 7351 de 14 de janeiro de 1988 - Regulamenta a Área de Proteção Ambiental em parte dos bairros da Saúde, Santo Cristo, Gamboa e Centro; Portaria nº 2 do Instituto do Patrimônio Histórico e Artístico Nacional; Lei Complementar Nº 73 de 27 de Julho de 2004.

### **5.3 SITUAÇÃO ATUAL**

#### **Área diretamente Afetada**

##### **Setor A**

- Sítio:

Área plana, resultante de aterro, situada entre o Morro da Conceição e a Baía de Guanabara. Constitui-se de área densamente construída, dispondo como vazios apenas as praças. Massas arbóreas significativas estão presentes apenas nas praças e em algumas ruas, sendo estas: Rua Souza e Silva, Avenida Venezuela e Rua Edgard Gordilho.

- Uso e Ocupação do Solo:

O uso predominante é o de edifícios de escritórios, tanto de instituições públicas quanto privadas. Dois edifícios educacionais estão localizados neste setor: Escola Municipal Vicente Licídio Cardoso, que atende aos alunos do quarto ao nono ano do ensino fundamental; e a Fundação Darcy Vargas, que tem como proposta a complementação da formação educacional de adolescentes com idade entre 11 e 18 anos. Há três edificações voltadas para o atendimento à saúde: o Hospital Pró-Matre, especializado em partos; o Hospital dos Servidores Públicos, direcionado ao atendimento em diversas especialidades; e o Centro Psiquiátrico do Estado do Rio de Janeiro, voltado para a saúde mental. Encontram-se neste setor, ainda, alguns armazéns do Cais do Porto e galpões industriais. O uso residencial multifamiliar também é presente nesta área, principalmente em sobrados. Alguns edifícios foram invadidos por famílias, que ao torná-los habitação, ratificam a vocação residencial da área.

Existem três praças no setor A: Praça Mauá, a Praça Jornal do Comércio e a Praça Coronel Assunção. A primeira é caracterizada por ser de passagem de pedestres, havendo pouco mobiliário urbano, e uma estátua, sobre uma coluna, de Irineu Evangelista, conhecido como Barão de Mauá. Possui uma área considerável em relação às demais praças do setor. A Praça do Jornal do Comércio é a menor dentre as praças deste setor. Também possui pouco mobiliário, sendo os existentes, em sua maioria, abrigos de ônibus. Já a Praça Coronel Assunção caracteriza-se por ser uma praça de permanência, havendo quadra de esportes e equipamentos para o lazer infantil. Bancos e arborização tornam essa praça um bom lugar para o estar.



Foto 1: Praça Mauá, 2009.



Foto 2: Praça Coronel Assunção, 2009.

A área possui três zonas urbanísticas:

- Área Central 2 (AC 2);
- Zona Portuária (ZP);
- Zona Residencial 5 (ZR 5).

Como Centro de Bairro 1A (CB1A), tem-se a Rua do Livramento. Já o Centro de Bairro 1B (CB1B), é constituído pela Rua Sacadura Cabral e pela Avenida Barão de Tefé. No Quadro 1, do decreto Nº 322, de 03 de março de 1976, podemos encontrar os usos permitidos para cada uma das zonas descritas acima.

Uma consideração importante relativa ao uso do solo neste setor é o fato da maioria do seu território ser uma ZP. Nesta zona, os usos admitidos são em sua maioria relativos à armazenagem, indústrias, locais para a venda de equipamentos, e pequenos serviços como estofamento, marcenaria e carpintaria. Poucos são os usos comerciais considerados adequados. São considerados apenas tolerados os usos residenciais e educacionais, bem como os voltados para as atividades artísticas. Já na AC 2, que configura a menor porção do Setor A, são permitidos quase todos os usos comerciais. Pelo decreto n. 322, o uso residencial não é considerado nem adequado, nem tolerado nesta zona. No entanto o Decreto n.º 23.226 de 30 de julho de 2003, versa sobre o estímulo à habitação tanto na Área Centra, quanto na Zona Portuária. O uso residencial fica assegurado, ainda, na ZR-5, que neste setor constitui dois trechos adjacentes ao Morro do Livramento.

Neste setor, o Índice de Aproveitamento do Terreno (IAT) atual é de 5,0, e a taxa de ocupação é de 70%. Na maior parte da área, de acordo com o decreto 322, encontra-se determinada como a altura máxima 23,0m. Dois instrumentos de preservação determinam a altura máxima das edificações para duas áreas deste setor. Para as quadras situadas entre

as Ruas Sacadura Cabral, Coelho Castro, Edgard Gordilho e Avenida Barão de Tefé, é definido o gabarito máximo de dois pavimentos para as edificações. Este parâmetro é definido pela Portaria nº 2 do Instituto do Patrimônio Histórico e Artístico Nacional (IPHAN). Já o Decreto que rege a Área de Proteção Ambiental e Cultural em parte dos bairros da Saúde, Santo Cristo, Gamboa e Centro (APAC SAGAS), determina que o entorno da Praça Coronel Assunção deve ser ocupado por edificações com no máximo 11,0m de altura.

- Estrutura Viária e de Transportes:

O sistema viário deste setor vale-se de seu parcelamento urbano, que consiste em uma malha reticulada cujas vias possuem largura variável em função da hierarquia viária. Algumas das vias são importantes eixos de integração com o Centro da cidade, tais como as Avenidas Rodrigues Alves e Venezuela. A primeira conduz o tráfego viário nos dois sentidos, enquanto a outra conduz, apenas, em direção ao Centro. Estas são as vias onde circula a maior parte dos ônibus. Outras ruas, tais como Edgard Gordilho, Barão de Tefé e Silvino Montenegro são vias importantes no direcionamento do fluxo para o interior do setor, em direção à Avenida Presidente Vargas.

As vias servidas por linhas de ônibus são: Avenidas Rodrigues Alves, Venezuela e Barão de Tefé; e Ruas Silvino Montenegro, Antônio Lage, Silva e Souza; Edgard Gordilho e Sacadura Cabral.

Neste setor localiza-se o Terminal Rodoviário Mariano Procópio, que atende principalmente às linhas de ônibus intermunicipais. Outro terminal localizado neste setor é o Terminal de marítimo de passageiros, Píer Mauá, que tem sido utilizado principalmente para o turismo.

Além da malha viária, há uma via de trem, sem uso atualmente, que passa entre os galpões localizados entre a Avenida Rodrigues Alves e a Avenida Venezuela.

- Tipologia das edificações:

Este setor tem como tipologia predominante edifícios de variados pavimentos, em sua maioria de uso institucional. Nas quadras entre as Ruas Coelho e Castro e Sacadura Cabral, encontram-se edificações mais antigas, com um conjunto de casas implantadas em lotes tipicamente coloniais, apresentando ornamentos característicos do estilo eclético. Ao todo são 21 imóveis tombados pelo Estado e pelo Município neste setor, e 27 imóveis preservados de acordo com o decreto que estabelece a APAC SAGAS.



Foto 3: Edifícios na Rua Coelho e Castro



Foto 4: Galpões na Avenida Venezuela.

## Setor B

- Sítio:

O setor B possui as mesmas características de parcelamento do setor anterior, pois também é área remanescente do mesmo aterro. No entanto, há nele uma pequena elevação, que se constitui no Morro da Gamboa. A cota máxima deste morro é de 20,0m acima do nível do mar. Suas quadras possuem desenho irregular. Até pouco tempo esse setor possuía um grande terreno vazio, onde atualmente se encontra a Cidade do Samba. Ainda assim, há uma grande quantidade de terrenos não ocupados nesse setor.

- Uso e Ocupação do Solo:

Neste setor encontram-se em equilíbrio usos residenciais, comerciais e institucionais. Existem, em pequeno número, edificações destinadas ao uso industrial. Não há edifícios destinados à função educacional. Contudo, a Cidade do Samba pode representar um potencial para o desenvolvimento do turismo e da cultura. Um equipamento público de grande importância é o Hospital da Gamboa localizado no alto do morro de mesmo nome. Cabe ressaltar que a construção recente de um conjunto residencial no alto do Morro da Saúde, voltado para a habitação multifamiliar foi uma importante ação de parceria entre o poder público e a iniciativa privada, com o objetivo de se incentivar a vocação habitacional da Área Portuária. A habitação neste conjunto foi tão bem aceita, que neste ano ele sofre acréscimo de edifícios, aumentando assim, o número de unidades habitacionais ofertadas.

Embora exista uma única praça neste setor, o Largo José Francisco Fraga, ele se beneficia de duas áreas de lazer localizadas em setores vizinhos: a Praça Coronel Assunção (setor A) e a Vila Olímpica da Gamboa (Setor G). O referido largo confere à paisagem qualidade bucólica, tendo em vista que é bem arborizado e margeado por casas baixas que despejam sobre ele portas e janelas.



Foto 5: Largo José Francisco Fraga

O decreto que regula o zoneamento da cidade do Rio de Janeiro estabelece duas zonas para este setor:

- Zona Portuária (ZP)
- Zona Residencial 5 (ZR-5)

As dimensões de ambas zonas encontram-se em equilíbrio, sendo a ZP ligeiramente maior. Assim, a ocupação atual encontra-se adequada com relação à legislação. Os usos admitidos na ZP são, em sua maioria, relativos à armazenagem, indústrias, locais para a venda de equipamentos, e pequenos serviços como estofamento, marcenaria e carpintaria. Muitos dos seguimentos do uso comercial não são considerados adequados. São considerados apenas tolerados os usos residenciais e educacionais, bem como os voltados para as atividades artísticas. O Decreto n.º 23.226 de 30 de julho de 2003, contudo, tem como base, estímulo à habitação na Zona Portuária. Já o uso residencial, é adequado na ZR-5.

Neste setor, o Índice de Aproveitamento do Terreno (IAT) atual é de 5,0, e a taxa de ocupação de 70%. Na parte da área, relativa à ZP estima-se que a altura máxima deva ser de 23,0m<sup>4</sup>. O decreto que regulamenta a Área de Proteção Ambiental (APA) em parte dos bairros da Saúde, Santo Cristo, Gamboa e Centro.(SAGAS) engloba boa parte deste setor. Fica por este decreto estabelecido como altura máxima para as edificações localizadas no alto do morro da saúde, que fica nos fundos da Igreja da Saúde, de 4,50 m. Este decreto estabelece, ainda, que o gabarito do Morro da Gamboa e de seu entorno, bem como no entorno do Morro da Saúde, deve respeitar a altura máxima de 11,0m.

- Estrutura Viária e de Transportes:

---

<sup>4</sup> Decreto n.º 23.226 de 30 de julho de 2003.



A estrutura viária deste setor acompanha a irregularidade das quadras. Assim, são poucas as vias que estabelecem entre elas relações de ortogonalidade. As vias localizadas no Morro da Gamboa se caracterizam por serem estreitas e em aclive. No Morro da Saúde a mesma situação se repete. As ruas servidas por ônibus são: Rua Silvino Montenegro, Rua Rivadávia Correia, Rua da Gamboa, Avenida Rodrigues Alves e Avenida Professor Pereira Reis.

- Tipologia das edificações:

O tipo das edificações deste setor se difere no que diz respeito à ocupação dos morros e da parte baixa. Nos morros, essa tipologia se caracteriza pela forma de ocupação do período colonial, ou seja, casario baixo, de no máximo dois pavimentos, ocupando todo o lote. Frequentes são as fachadas com ornamento em gesso ou revestidas com azulejos coloridos. O casario que corre ao longo das vias pavimentadas em paralelepípedos confere à paisagem ares coloniais, de qualidade ímpar, de importância histórica.



Foto 6: Casario da Rua Comendador  
Leonardo - Morro da Gamboa



Foto 7: Casario na Rua Santo Cristo

Na parte baixa, este setor guarda ainda exemplares do casario antigo, principalmente ao longo das Ruas Barão da Gamboa, Gamboa, e União, e especialmente ladeando o Largo José Francisco Fraga. Ainda na parte baixa encontram-se galpões, incluídos os construídos para constituírem a Cidade do Samba, e muitos terrenos vazios.

São ao todo quatro imóveis tombados pelos níveis municipal e federal. A APAC SAGAS tem como preservados 90 imóveis nesse setor.

## Setor C



- Sítio:

O Setor C está todo compreendido na parte plana da Área Portuária. Esta área quase não apresenta vazios, havendo uma única praça – Marechal Hermes, onde encontra-se edificado um terminal rodoviário. Também são escassas as massas arbóreas nesse setor.

- Uso e Ocupação do Solo:

O uso predominante neste setor é o de depósito, referindo-se predominantemente a instituições públicas. A Rodoviária Novo Rio está localizada neste setor. Há apenas um edifício voltado para fins educacionais – a Escola Municipal Benjamim Constant – que compreende o ensino fundamental. Para a saúde, há uma das unidades do Hospital Brasileiro de Oncologia.

Assim como o estabelecido para o Setor B, seu vizinho, o zoneamento do município estabelece duas zonas para o Setor C:

- Zona Portuária (ZP)
- Zona Residencial 5 (ZR-5)

A ZP é aqui predominante, o que responde ao uso predominante já identificado, de depósito e armazém. Pouca atividade comercial foi identificada. Na parte destinada à ZR-5 há poucos edifícios voltados para fins habitacionais. O IAT atualmente estabelecido para esse setor é de 5,0. A taxa de ocupação é de 70%. Na maior parte deste setor a altura máxima para as edificações é de 23,0m. Apenas os dois quarteirões situados em frente ao Morro do Pinto encontram-se regidos pelo SAGAS, que estabelece uma altura máxima de 11,0 m para as construções.

- Estrutura Viária e de Transportes:

O sistema viário compreende vias ortogonais, constituindo-se exceção única a Rua Santo Cristo de desenho sinuoso. Este setor possui dois terminais rodoviários, sendo um de grande importância, a Rodoviária Novo Rio, que se constitui no ponto de chegada e saída dos ônibus intermunicipais, interestaduais, e até mesmo internacionais. Para apoio à referida rodoviária, encontra-se o Terminal Rodoviário Padre Henrique Otte, que recebe ônibus que se dirigem principalmente à Zona Sul do Rio de Janeiro. Todas as vias são servidas por ônibus, exceto a Rua Mendonça.

- Tipologia das edificações:

A tipologia predominante das edificações desse setor é o galpão. Um deles, localizado na Rua Equador, é tombado pelo Município. Duas edificações são preservadas pela APAC SAGAS.



Foto 8: Galpões junto à extinta Linha Férrea



Foto 9: Casario na Rua Sacadura Cabral.

## Setor D

- Sítio:

Também localizado e uma área predominantemente plana, essa área não encontra-se densamente construída, graças a uma extensa área que pertence à R.F.F.S.A., ainda desocupada.

- Uso e Ocupação do Solo:

O uso é equilibrado entre comercial e de depósitos. Do comercial, destacam-se pequenos bares e serviços tais como serralheria e marcenaria. Todo este setor pertence à Zona Portuária de acordo com o decreto que regula o zoneamento do município. Desta forma, os usos admitidos neste setor são, em sua maioria, relativas à armazenagem, indústrias, locais para a venda de equipamentos, e pequenos serviços como estofamento, marcenaria e carpintaria. Poucos são os usos comerciais considerados adequados. Os usos residenciais e educacionais são considerados adequados, bem como os voltados para as atividades artísticas. Neste setor, a taxa de ocupação é de 70%, e o Índice de Aproveitamento do Terreno (IAT) atual é de 5,0. Nesta área, de acordo com o decreto 322, a altura máxima para construção é de 23,0m.

- Estrutura Viária e de Transportes:

Três vias longas constituem-se no sistema viário deste setor, sendo a primeira uma das mais importantes de ligação entre o Centro da Cidade e a Zona Oeste, a Av. Francisco Bicalho. A Rua General Luis Mendes de Moraes, juntamente com a Praça Diná de Queiróz

são importantes vias de escoamento para o Viaduto Paulo de Souza Reis, que leva ao bairro de São Cristóvão. Todas as vias são servidas por ônibus.

- Tipologia das edificações:

Boa parte das edificações desse setor constitui-se de galpões. No entanto, ao longo da Rua Pedro Alves, lado par, existem algumas tipologias menores, como casas de dois pavimentos com loja no térreo. Há neste setor, um edifício tombado pelo Estado, e 12 edificações preservadas pelo Município através da APAC SAGAS.



Foto 10: Galpão na Rua General Luis  
Mendes de Moraes



Foto 11: Aspecto do casario na Rua Pedro  
Alves

## Setor E

- Sítio:

Este setor tem boa parte de seu sítio plano, e uma pequena parte em auge, já pertencendo ao Morro do Pinto. Na parte plana, há poucas edificações em virtude da área ser ocupada pelos trilhos de trem da Supervia, que levam à Estação Pedro II. Já a parte acidentada é densamente ocupada.

Três praças estão localizadas nesse setor: Praça Noronha Santos, Praça General Pedra e Praça Procópio Ferreira. As duas primeiras são vizinhas e separadas apenas pelo Viaduto São Pedro e São Paulo. Ambas formam áreas verdes, gramadas, com massas arbóreas. Já a Praça Procópio Ferreira é pavimentada e com poucas árvores.

- Uso e Ocupação do Solo:

A parte plana deste setor é, em sua maior parte, ocupada pelos trilhos e oficinas da Supervia. Os outros edifícios localizados na parte plana, são de uso institucional, havendo um destinado a uma universidade.

A legislação atual estabelece para este setor Três zonas distintas:

- Zona Residencial 3 (ZR-3);
- Zona Especial 8<sup>5</sup>;
- Área Central 1 (AC 1).

Para a ZR3 é considerado adequado apenas o uso residencial, sendo tolerados de apoio à moradia tais como assistência médica, artesanato, costura, ensino, hospedaria, restaurante, dentre outros.

A ZE8 divide-se em duas subzonas: Subzona Comercial 1 (C-1) e Subzona de Uso Específico (UE-1). Esta última pertence ao centro de operações e manutenção do Metrô. Na C-1 são permitidos os usos de escritórios administrativos, hotel, bares e restaurantes, atividades culturais, assistência à saúde, concessionárias, instituições públicas, dentre outros. Atualmente, nestas subzonas, estão instalados usos compatíveis com a legislação.

A outra zona, AC 1, tem como adequados usos de serviços voltados para o ambiente doméstico, administração, comércio, assistência médica com e sem internação, pensionato, posto de serviço com e sem oficina e vendas de peças com e sem instalação. No caso do Setor E, esta zona quase não possui atividades diferentes das referentes ao transporte de passageiros, pois a maior parte do seu território está ocupada por trilhos e por terminais rodoviários e ferroviários.

O gabarito permitido neste setor varia de acordo com as subzonas, sendo de 63,0m de altura nas quadras próximas à Av. Presidente Vargas; e de 20,0m de altura na área que atualmente pertence ao Metrô. A taxa de ocupação é de 100%, exceto na parte acidentada, onde é de 70%. O IAT definido entre o limite do setor e o leito da linha ferroviária é de 3,5; e entre a Avenida Presidente Vargas e o leito da Ferrovia é de 11,0.



---

<sup>5</sup> Segundo decreto nº 10.040 de 11 de março de 1991, que estabelece as condições relativas ao Regulamento de Zoneamento para a Zona Especial 8 (ZE-8) – Cidade Nova.

Foto 12: Vista das oficinas da Supervia no Setor

E.

- Estrutura Viária e de Transportes:

O uso deste setor é majoritariamente voltado para o setor de transporte público. É nele que está situado o Terminal Ferroviário Central do Brasil, e o Terminal Rodoviário Coronel Américo Fontenelle. A partir deste pólo, os meios de transporte levam os passageiros aos pontos mais diversos da cidade. Há ainda neste setor o atendimento do transporte metroviário, havendo a estação Central do Brasil, que se integra com o transporte ferroviário.

Encontram-se neste setor vias importantes de ligação entre a zona Norte e Centro, através da Avenida Presidente Vargas, e entre o Centro e o Porto do Rio, através do Túnel João Ricardo. Ao longo da Avenida Presidente Vargas há uma grande quantidade de paradas de ônibus. Também neste setor há o acesso a um importante eixo de ligação entre a Zona Sul e o Centro. As vias servidas por ônibus são a Avenida Presidente Vargas, a Avenida 31 de Março, a Rua da América e a Rua Senador Pompeu.

- Tipologia das edificações:

As edificações localizadas neste setor são de grande porte, havendo alguns edifícios acima de 10 pavimentos. A exceção é a parte do setor localizada em um dos acessos ao Morro do Pinto, caracterizada por possuir edificações de um ou dois pavimentos, voltadas para o uso residencial, comercial, ou misto entre esses dois usos. Há apenas um edifício tombado, pelo Estado, e 15 imóveis preservados pela APAC SAGAS.

**Setor F:**

- Sítio:

Este setor engloba todo o Morro do Pinto. O sítio deste setor é acidentado, variando da cota 5 à cota 65 acima do nível do mar. É uma área densamente construída, que contém, contudo, um parque urbano na parte mais alta. Este parque, denominado Machado de Assis, é uma grande área verde com massa arbórea. Além deste ponto como área de massa arbórea, há outra, abaixo da Rua do Pinto, que reveste uma grande área em declive.



Foto 13: Parque Machado de Assis.



Foto 14: Parque Machado de Assis.

- Uso e Ocupação do Solo:

Neste setor o uso é predominantemente residencial, havendo apenas alguns pequenos comércios locais, tais como bares e padarias. Para a educação, há apenas uma escola municipal, a E. M. General Mitre. Cabe registrar a carência neste setor, que tem uma população significativa, de mais edifícios educacionais e de outros voltados para a assistência à saúde.

A Zona a qual pertence o Setor F é a ZR3, para a qual o uso adequado é o residencial. São considerados tolerados os usos de apoio à moradia tais como assistência médica, artesanato, costura, ensino, hospedaria, restaurante, e outros.

Esta área encontra-se inserida totalmente na APAC SAGAS, tendo, assim, dois gabaritos permitidos: 7,50m na área que vai desde a Rua do Pinto até o leito da Supervia; e 11,00m no restante do setor. A taxa de ocupação aqui estabelecida é de 70%.

- Estrutura Viária e de Transportes:

A estrutura viária caracteriza-se aqui por possuir vias estreitas e sinuosas. Boa parte delas, no entanto, é possível de ser acessível por veículos de pequeno porte. No interior do setor não há transporte público, e os moradores têm de caminhar até as ruas Santo Cristo e América onde existem as paradas de ônibus.

- Tipologia das edificações:

Os imóveis aqui se caracterizam por ocuparem todo o lote, ou por terem pequenos quintais. São em geral, casas e sobrados, muitos deles em estilo colonial. Há neste setor quatro imóveis tombados pelo Município. São tombados 18 imóveis neste setor, sendo preservados pela APAC SAGAS um total de 196 imóveis.





Foto 15: Casas localizadas na Rua Pedro Alves, lado ímpar.



Foto 16: Casario na Rua Carmo Neto.

### Setor G:

- Sítio:

O Setor G é plano, apresentando um ligeiro aclive em direção ao Morro da Providência. A densidade construída neste setor é relativamente baixa, tendo em vista que apresenta uma grande quadra onde estão localizados os Galpões do antigo Pátio Ferroviário da Estação Marítima, onde foi construída a Vila Olímpica da Gamboa, que se constitui em uma área livre, porém com pouca arborização. Outra área livre é a Praça Santo Cristo, onde está edificada a Igreja Santo Cristo dos Milagres. Esta é arborizada, possuindo, ainda, um chafariz com uma escultura.

- Uso e Ocupação do Solo:

Há, neste setor, a concomitância de usos comercial e residencial. Boa parte das moradias está localizadas em vilas residenciais. Para o Lazer, a vila Olímpica é uma importante área, contendo quadras poliesportivas e piscinas, além de playground.

A lei de zoneamento da cidade prevê para este setor duas zonas:

- Zona Residencial 3 (ZR3);
- Zona Residencial 5 (ZR5).

Para ambas, o uso considerado adequado é o residencial. A diferença entre elas reside nos usos tolerados, possuindo a ZR3 mais restrições. Nesta, são tolerados os usos que servem como apoio à moradia tais como assistência médica e ensino, além de artesanato, costura, hospedaria, restaurante, dentre outros. Já na ZR5, além desses, são tolerados os usos de borracheiro, carpintaria, circo, distribuição de cargas, ferro velho, conserto de equipamentos, alguns tipos de indústria (dentre elas as extrativas), gráfica, marcenaria, depósito de material de construção e serralheria.



O gabarito permitido para o setor é regido pelo que está determinado para a APA SAGAS: Na quadra localizada entre a Rua Cardoso Marinho e a Vila Olímpica da Gamboa a altura máxima estabelecida para as construções é de 7,50m; no restante é de 11,0m. A taxa de ocupação estabelecida para este setor é de 70%. O IAT está estabelecido para a quadra formada pelas Ruas da América, Sacadura Cabral, Cardoso Marinho e Barão da Gamboa, sendo de 3,50.

- Estrutura Viária e de Transportes:

Na quadra edificada, a malha viária apresenta-se por duas vias perpendiculares. A de maior extensão, Rua Cardoso Marinho, é destinada ao tráfego de ônibus em direção ao terminal rodoviário Padre Henrique Otte. Cabe salientar que neste setor está localizada uma das saídas do túnel que passa sob o Morro da Providência, destinado ao transporte ferroviário e que atualmente encontra-se desativado. Todas as ruas são servidas por ônibus.



Foto 17: Saída do túnel ferroviário sob o Morro da Providencia.

- Tipologia das edificações:

As edificações que compõem este setor são de uma maneira geral de baixo gabarito, e com a projeção horizontal colada nas divisas. Muitas são em estilo eclético, mas a grande maioria encontra-se descaracterizada. Neste setor há cinco imóveis tombados, todos pelo Município. De acordo com a APAC SAGAS, são preservados 61 imóveis.



Foto 18: Rua Cardoso Marinho – lado ímpar



Foto 19: Rua Cardoso Marinho - lado par

#### **Setor H:**

- **Sítio:**

De sítio acidentado, o Setor H compreende o Morro da Providência e parte de seu entorno. A parte plana deste setor se configura pelas quadras situadas entre o referido morro e o leito da Supervia. A área remanescente de uma grande pedreira, situada entre as partes plana e acidentada do setor, termina por compô-lo. O Morro da Providência é a mais alta elevação da área portuária, pois seu cume está 115,0m acima do nível do mar.

- **Uso e Ocupação do Solo:**

A parte alta do Morro da Providência é densamente edificada. E ao contrário dos demais morros da área portuária, este possui uma ocupação irregular, não havendo o parcelamento prévio do solo. Dos morros, esta é a ocupação mais recente, sendo resultado de um processo de favelização, sendo este considerado o primeiro do Rio de Janeiro.

O uso do setor é predominantemente residencial. O decreto que rege o Zoneamento da cidade estabelece a área onde se insere o Setor H como ZR3. Para esta zona, o uso considerado adequado é o residencial, sendo tolerados usos que comportem pequenos comércios e serviços voltados para as atividades domésticas. Também são considerados tolerados usos voltados para a educação e assistência à saúde.

Existem duas faixas de altura permitidas para esse setor de acordo com a determinação da APA SAGAS: no entorno do Terminal Rodoviário Procópio Ferreira e na Rua Coronel Aldomaro Costa, a altura máxima é de 17,0m; nas demais áreas é de 11,0m. A taxa de

ocupação definida para o Setor H é de 100% para o entorno do Terminal Rodoviário Procópio Ferreira. Para o restante do setor essa taxa é de 70%.

- Estrutura Viária e de Transportes:

Na parte alta deste setor, o sistema viário constitui-se basicamente de vielas, quase não havendo vias carroçáveis. Com isso, nesta área o transporte público também é precário.

Já na parte baixa, onde o sistema viário já permite a circulação de veículos, os ônibus são a opção de transporte público. Localizado na Rua Bento Ribeiro, encontra-se o Terminal Rodoviário Procópio Ferreira, que é vizinho ao Terminal Ferroviário Central do Brasil, o que oferece à população da região a opção do transporte ferroviário. A Central do Brasil também tem a opção de transporte metroviário.

- Tipologia das edificações:

As edificações situadas no alto do morro possuem padrão construtivo baixo, sendo em sua maioria resultado da autoconstrução por seus moradores. Em sua maioria, possuem entre um e três pavimentos. Já na parte mais baixa, podem ser encontradas edificações de até dois pavimentos, constituindo-se em grande parte de edificações antigas em estilo eclético. No alto do Morro da Providência há um oratório tombado pelo Município. Segundo o regulamentado pela APAC SAGAS, existe 22 imóveis preservados neste setor.



Foto 20: Morro da Providencia



Foto 21: Travessa Dona Felicidade - Morro da Providência ao fundo.

### Setor I:

- Sítio:

Neste setor, o sítio é acidentado, apresentando duas elevações e um vale. Uma das elevações faz parte do Morro da Saúde, e a outra, do Morro do Livramento. Relativamente

ao Morro da Providência, a diferença de nível entre as partes baixa e alta não é tão grande, pois varia entre as cotas 5,0 e 55,0m acima do nível do mar. As áreas verdes correspondem neste setor ao Cemitério dos Ingleses e a uma faixa de encosta entre a Rua Euclides da Costa e Ladeira do Barroso.

- Uso e Ocupação do Solo:

O predomínio, neste setor, é do uso residencial. Contudo, puderam ser identificados usos tais como indústrias, depósitos, hotéis e uma rádio difusora. Com a finalidade de uso cultural, há neste setor o Centro Cultural José Bonifácio. Para fins educacionais há uma escola, a Escola Municipal Raposo Tavares, voltada para a Educação Infantil.

A lei de zoneamento atual estabelece este setor como uma ZR 3, para a qual é considerado adequado apenas o uso residencial, sendo tolerados de apoio à moradia tais como assistência médica, artesanato, costura, ensino, hospedaria, restaurante, dentre outros. A altura máxima das edificações, de acordo com o SAGAS, é de 11,0m. Para este setor é definida uma taxa de ocupação de 70%.

- Estrutura Viária e de Transportes:

No trecho correspondente ao Morro do Livramento o sistema viário conta com vias sinuosas, estreitas, mas carroçáveis, e ainda vielas para pedestres. Já na parte baixa, há um sistema viário ortogonal. A Rua Sacadura Cabral é por onde passa a maior parte dos ônibus que atendem à localidade.

- Tipologia das edificações:

As edificações são remanescentes da ocupação antiga da cidade, sendo, em sua maioria, colada nas divisas, e de até dois pavimentos, com poucas exceções. Predomina o parcelamento colonial com as fachadas do casario em estilo eclético. Podem ser encontrados ainda alguns exemplares coloniais. Há, neste setor, quatro edificações tombadas pelo Município e uma tombada pelo Estado. As Ruas do Propósito, Pedro Ernesto e Livramento, bem como suas transversais, contam com a maior parte do casario preservado, de acordo com a APAC SAGAS, são 450 imóveis preservados.



Foto 22: Rua do Propósito.



Foto 23: Casario na Rua Conselheiro  
Zacarias



Foto 24: Ladeira do Barroso - Morro do  
Livramento

#### **Setor J:**

- Sítio:

De sítio plano, este setor é densamente edificado. Nele há duas praças: a Praça Duque de Caxias, que contempla um conjunto paisagístico frontal ao Palácio de mesmo nome; e a Praça dos Estivadores, que é pouco arborizada. A massa arbórea fica, portanto, por conta



das áreas dos lotes não ocupadas por edificações. Isso se dá no terreno do Palácio do Itamaraty, e na divisa do Palácio Duque de Caxias voltada para a Rua Bento Ribeiro.



Foto 25: Praça dos Estivadores

- Uso e Ocupação do Solo:

O uso predominante neste setor é o comercial. No entanto, há também a presença do uso cultural, de hotéis e o de escritórios de concessionárias de serviços públicos. Voltada para o uso educacional, encontra-se neste setor a Escola Municipal Rivadávia Correa.

As zonas estabelecidas para o Setor J, segundo a lei de zoneamento atual da cidade do Rio de Janeiro, são:

- Área Central 1 (AC 1);
- Área Central 2 (AC 2).

A diferença entre as duas zonas acima, é a de que a AC 2 é mais restritiva que a AC 1. Na AC 2 são permitidos quase todas as atividades voltadas para o uso comercial. No entanto, apenas na AC 1, é que são permitidos, além dos usos da AC 2, armazenagem, assistência médica com internação, reparos de veículos, laboratório farmacêutico, marcenaria, pensionato, dentre outros usos.

O gabarito é aqui determinado pela Portaria nº 2 do IPHAN e pela APAC SAGAS. A primeira define gabaritos para cada quadra, variando entre dois e oito pavimentos. Já o segundo, estabelece as alturas máximas para as quadras situadas entre as Ruas Senador Pompeu e Barão de São Félix, excluindo a contígua à Praça dos Estivadores. A altura máxima aqui estabelecida é de 11,0m. Para as quadras situadas entre a Avenida Presidente Vargas e a Avenida Marechal Floriano Peixoto a taxa de ocupação é de 70%. Para o restante do setor é de 100%. O IAT encontra-se definido para as quadras situadas entre as Ruas Bento Ribeiro, Barão de São Félix, Alexandre Mackenzie e Senador Pompeu é de 4,20.

- Estrutura Viária e de Transportes:

A malha viária deste setor caracteriza-se por uma malha reticulada, com vias retilíneas, sendo, quase todas, importantes eixos de ligação entre diferentes bairros da cidade. Com isso, há o atendimento neste setor dos transportes rodoviários, além do trem e do metrô, este através da estação Presidente Vargas.

- Tipologia das edificações:

Predominam as edificações de dois pavimentos, embora possam ser encontradas edificações mais altas. Em geral, essas ruas compreendem um correr de casas em estilo eclético. São tombados nesse setor dezessete imóveis pelo Município, um pelo Estado e dois pelo Governo Federal. Pela APAC SAGAS são 204 imóveis preservados, havendo ainda, três imóveis tutelados.



Foto 26: Rua Barão de São Félix.



Foto 27: Rua Barão de São Félix.

### Setor K:

- Sítio:

O Setor K é basicamente composto pelo Morro da Conceição. Desta forma, o terreno é acidentado, chegando à cota 45,0 acima do nível do mar. As massas arbóreas predominantes encontram-se nas áreas dos terrenos onde se encontram as edificações que se destinam ao uso militar. Este setor constitui-se também por partes baixas, que formam a parte circundante do morro.

Outro local onde há uma área verde é no Jardim do Valongo, que é tombado pelo IPHAN. Outra área livre tombada, pelo INEPAC, é a Pedra do Sal, que tem uma escadaria moldada



na própria pedra, constituindo-se de um acesso ao Morro da Conceição. Outra área livre localizada no Setor K é o Largo São Francisco da Prainha, local sem arborização, mas que funciona como um local de estar, contendo bancos e mesas de jogos. Há no alto do Morro da Conceição duas outras áreas livres para uso público: a Praça Major Valô, onde há uma imagem de Nossa Senhora da Conceição sobre um pedestal; e um mirante situado na Rua Jogo da Bola, quase na esquina com a Travessa Joaquim Soares. Este mirante possui árvores, bancos de concreto e brinquedos para crianças. Já na Praça Major Valô, não há equipamentos, mas é freqüente ver crianças nela brincando.



Foto 28: Jardim do Valongo

- Uso e Ocupação do Solo:

O uso deste setor é predominantemente residencial. No entanto, há a presença de edificações voltadas para o uso militar, localizadas no final da Rua Major Daemon, e na Praça Major Valô. Também localizada no Morro da Conceição encontra-se o Observatório do Valongo, que atualmente pertence à Universidade Federal do Rio de Janeiro, sendo sede do curso de Astronomia. No morro encontram-se localizadas duas escolas. Já na parte mais baixa, encontram-se muitos edifícios destinados aos usos comercial e institucional.

Este setor encontra-se todo ele em ZR 3, que é voltada para o uso residencial e outros que dêem suporte a esse uso, tais como algumas atividades de pequeno comércio e serviços para consertos de objetos domésticos. A altura máxima permitida para as edificações nesse setor é de dois pavimentos, sendo esta estabelecida pela Portaria nº 2 do IPHAN. A taxa de ocupação definida para este setor é de 70%.

- Estrutura Viária e de Transportes:

A estrutura viária do alto do Morro da Conceição constitui-se de uma única via carroçável que cruza o morro: a Rua Jogo da Bola. As demais vias constituem-se em acessos exclusivos para pedestres. Desta forma, não há transporte público no morro. O transporte oferecido para a população deste setor é principalmente o Rodoviário, havendo, um pouco distante, uma estação de metrô – a Uruguaiana.

- Tipologia das edificações:

O casario é fruto de um parcelamento urbano colonial, que preconizava uma sequencia sem afastamentos laterais e de frente. No entanto, muitos desses casarios tiveram de se adequar ao código de posturas para as edificações, implantado pelo Prefeito Pereira Passos. Assim, ganharam roupagem típica das construções ecléticas, tais como platibanda e ornamentos. Em sua maioria, as casas possuem de um a três pavimentos. No entorno do Morro da Conceição é possível, contudo, encontrarmos edifícios com mais de cinco pavimentos.

Há neste setor sete imóveis tombados pelo IPHAN, e três pelo Município. Segundo o decreto que regulamenta a APAC SAGAS, são preservados 247 imóveis.



Foto 29: Rua São Francisco da Prainha



Foto 30: Rua Argemiro Bulcão



Foto 31: Rua Major Daemon

#### **Setor L:**

- Sítio:

Este setor apresenta sítio plano, densamente edificado. A presença de massa arbórea significativa ocorre apenas em uma das vias deste setor: a Avenida Marechal Floriano Peixoto. A única área livre localizada neste setor é a Praça da Anistia.

- Uso e Ocupação do Solo:

O uso comercial é predominante neste setor. Havendo ainda sedes de instituições públicas, empresas privadas e bancos. Há também a presença de hotéis. Embora em menor parte, pode ser identificada a presença do uso residencial neste setor, principalmente na Rua Senador Pompeu. Uma importante instituição de ensino encontra-se localizado neste setor: o Colégio Pedro II, que compreende os ensinos médio e fundamental.

Segundo a lei que regulamenta o zoneamento atual da cidade, foram estabelecidas as seguintes zonas para esta área:

- Área Central 1 (AC 1);
- Área Central 2 (AC 2).

Na AC 2 são permitidos quase todas as atividades voltadas para o uso comercial. Já na AC 1, são permitidos, além dos usos da AC 2, armazenagem, assistência médica com internação, reparos de veículos, laboratório farmacêutico, marcenaria, pensionato, dentre outros. O gabarito é aqui determinado pela Portaria nº 2 do IPHAN, que determina para boa parte das quadras o gabarito de dois pavimentos. No entanto, é permitido o gabarito de oito pavimentos para as edificações voltadas para a Avenida Rio Branco. A taxa de ocupação estabelecida para todo o setor é de 70%, com exceção da quadra delimitada pelas ruas

Camerino, Leandro Martins, Conceição e Avenida Marechal Floriano Peixoto, onde esta taxa é de 100%.

- Estrutura Viária e de Transportes:

Na estrutura viária neste setor predominam as vias carroçáveis. No entanto, algumas vias são estreitas, configurando-se como preferenciais para pedestres. O transporte público rodoviário é abundante neste setor, principalmente por nele se localizarem trechos de importantes avenidas tais como a Presidente Vargas e Rio Branco. O transporte metroviário também é acessível neste setor, através da Estação Uruguaiana.

- Tipologia das edificações:

As edificações localizadas neste setor possuem, em boa parte, altura de até três pavimentos. Esse é o caso das edificações localizadas nas vias estreitas. Nas principais avenidas, contudo, predominam edifícios acima de oito pavimentos. São encontrados muitos exemplares de edificações em estilo eclético neste setor, mas também há muitos edifícios construídos recentemente.

São tombados pelo Governo Federal, cinco imóveis. Pelo município são tombados três imóveis. Neste setor são preservados pela APAC SAGAS, 217 imóveis.



Foto 32: Rua Senador Pompeu



Foto 33: Rua Camerino

### Setor M:

- Sítio:

O sítio deste setor é plano. Embora não tenha seu território densamente construindo, ele quase todo pavimentado, não havendo quase áreas verdes. O Setor M limita-se pelo Canal do Mangue, que recebe a contribuição do Rio Maracanã, e deságua na Baía de Guanabara.

- **Uso e Ocupação do Solo:**

O uso predominante neste setor está ligado às atividades industriais. Os tanques destinados à reserva de gás foram desativados, e uma extensa área ficou sem uso. O edifício do Instituto Médico Legal foi transferido para este setor. Os parâmetros urbanísticos neste setor sofreram alteração recente por meio da Lei Complementar Nº 73 de 27 de julho de 2004, que estabelece o Projeto de Estruturação Urbana (PEU) da região de São Cristóvão. Assim, a partir desta lei o zoneamento deste setor constitui-se por duas zonas:

- Zona de Uso Misto 1 (ZUM1-SC);
- Zona de Uso Misto 2 (ZUM2-SC).

Para estas zonas e bem semelhante a disposição dos usos permitidos, sendo estes comerciais, residenciais, serviços e industriais. Outros parâmetros urbanísticos estabelecidos são a altura máxima, de 39,0m (ou o gabarito de 12 pavimentos); e o IAT de 5,5.

- **Estrutura Viária e de Transportes:**

As vias desses setores são todas acessíveis aos veículos. Dentre elas, a mais importante é a Avenida Francisco Bicalho, que é eixo de ligação entre a Avenida Brasil e as Zonas Norte e Sul, bem como para a Área Central. Esta avenida é densamente servida por ônibus. A Estação Ferroviária Leopoldina é vizinha a este setor, e possui integração com o restante da malha ferroviária.

- **Tipologia das edificações:**

Em geral, as edificações são galpões. Mas há exemplares de edificações em estilo eclético, principalmente ao longo da Avenida Pedro II.

## **Setor N:**

- **Sítio:**

Este setor apresenta sítio plano, resultado do aterro feito para se constituir o Porto do Rio de Janeiro. É uma área de baixa densidade construída, com alguns terrenos vazios. Não há áreas arborizadas.

- **Uso e Ocupação do Solo:**

O uso do solo neste setor é voltado basicamente para as atividades portuárias. No entanto, está em fase de construção a nova sede do Instituto Nacional de Traumatologia e Ortopedia (INTO), ocupando o prédio que era a sede do Jornal do Brasil.

Pelo decreto que estabelece o zoneamento para a cidade do Rio de Janeiro, este setor está definido como ZP. Nesta zona, os usos admitidos são em sua maioria relativos à armazenagem, indústrias, locais para a venda de equipamentos, e pequenos serviços como estofamento, marcenaria e carpintaria. Apenas algumas atividades comerciais são consideradas adequadas. Os usos residenciais e educacionais, e as atividades artísticas, são apenas tolerados.

- Estrutura Viária e de Transportes:

Neste setor está localizada uma das mais importantes avenidas da cidade, a Avenida Brasil. Ela liga as zonas Oeste e Central da cidade. Por ela, passa boa parte do transporte público rodoviário que abastece o centro da cidade. Este setor possui acesso à Ponte Presidente Costa e Silva, que liga o Rio de Janeiro à Niterói.

- Tipologia das edificações:

Em sua maioria as edificações localizadas neste setor constituem-se de galpões.

#### **5.4 INTERVENÇÕES PROPOSTAS PELA OUC DO PORTO DO RIO ASSOCIADAS ÀO USO DO SOLO**

De maneira geral, as mudanças propostas para a área da Operação Urbana Consorciada da Região do Porto do Rio correspondem ao incentivo para a implantação de novos estabelecimentos comerciais e residenciais, com obras previstas para a melhoria do sistema viário e infra-estrutura, e reformulação do desenho urbano, objetivando valorizar a região central da cidade e gerar mais renda para o Estado, investidores e para a população habitante, com melhoria dos níveis de qualidade de vida. As mudanças referentes ao zoneamento e gabarito do local, assim como a nova taxa de ocupação proposta, o IAT e o potencial edílico, são descritas a seguir.

##### **5.4.1 – Novo Zoneamento da Área de Intervenção**

Para ser bem sucedida a revitalização da Área Portuária, está sendo alterado o uso predominantemente industrial da Zona Portuária (ZP) e das áreas ao seu redor: Zona Residencial 5 (ZR-5), Zona Especial 8 (ZE-8) e Zonas de Uso Misto 1 e 2 (ZUM1 e ZUM2) do Projeto de Estruturação Urbana (PEU) de São Cristóvão, no trecho dentro da área de intervenção. Elas serão transformadas em áreas de uso misto (residencial, comercial e de serviços), de modo a incrementar a ocupação e o aproveitamento local.

Outras áreas terão seus usos mantidos por se tratarem de ocupações com usos compatíveis à revitalização da região. As áreas centrais (setores J e L) continuarão com seu uso

predominantemente comercial e de serviços assim como os morros da região, de uso predominantemente residencial, que também permanecerão assim (setores F, G, H, I e K).

A grande área que engloba os setores A, B, C, D, E e M será transformada em Zona de Uso Misto, onde serão permitidos os usos residencial e comercial, além do uso industrial leve. Isto inclui a atual Zona Portuária (ZP), as Zonas de Uso Misto 1 e 2 do PEU de São Cristóvão, além do trecho da Zona Especial 8 (setor E) incluído nesta intervenção.

A área hoje caracterizada como Zona Residencial 5 (ZR-5) permanecerá da mesma, com usos residencial, comercial e de serviços, restritos pelo Projeto SAGAS (Decreto nº 7.351 de 1988) de modo a preservar a ambiência local, próxima aos morros.

As áreas do zoneamento atual caracterizadas como Zona Residencial 3 (morros da Conceição, Gamboa, Saúde, Santo Cristo e do Pinto) e as áreas demarcadas pelo Decreto 322 de 1976 como Áreas Centrais 1 e 2 (AC1 e AC2), permanecerão regidas pelos mesmos parâmetros vigentes hoje bem como os Centros de Bairros (CB) demarcados nesta área seja por este mesmo decreto ou pelo Decreto nº 7.351 de 1988.

## Tabelas de zoneamento do uso do solo

### Tabela de usos

Zonas	Usos adequados	Usos inadequados	Usos vedados
ZUM	Residencial I e II Comercial I e II Serviços I e II	Comercial III Serviços III Industrial I	Industrial II

### Tabela de atividades econômicas

Uso	Descrição	Atividade (CNAE)
Comercial I	Comércio varejista, diversificado, de atendimento cotidiano ou vicinal	COMÉRCIO VAREJISTA Comércio varejista não-especializado; Comércio varejista de produtos alimentícios, bebidas e fumo; Comércio varejista de material de construção; Comércio varejista de equipamentos de informática e comunicação; equipamentos e artigos de uso doméstico; Comércio varejista de artigos culturais, recreativos e esportivos; Comércio varejista de produtos farmacêuticos, perfumaria, cosméticos, artigos médicos, ópticos e ortopédicos; Comércio ambulante e outros tipos de comércio varejista
Comercial II	Comércio varejista, diversificado, de atendimento esporádico à população em geral	COMÉRCIO VAREJISTA Comércio varejista de combustíveis para veículos automotores; Comércio varejista de produtos novos não especificados anteriormente e de produtos usados
Comercial III	Comércio atacadista ou varejista que exija planejamento específico para sua implantação	Comércio; reparação de veículos automotores; Comércio por atacado, exceto veículos automotores e motocicletas



Serviço I	Atendimento cotidiano ou vicinal	Correio e outras atividades de entrega; Alojamento; Alimentação; EDUCAÇÃO Educação infantil – pré-escola Educação infantil – creche; Atividades de exploração de jogos de azar e apostas; Atividades esportivas de recreação e lazer; Reparação e manutenção de equipamentos de informática e comunicação e de objetos pessoais e domésticos; Outras atividades de serviços pessoais; Serviços domésticos
Serviços II	Atendimento esporádico à população em geral	Captação, tratamento e distribuição de água; Construção de edifícios; Obras de infra-estrutura; Serviços especializados para a construção; Eletricidade, gás e outras utilidades; Transporte terrestre; Transporte aquaviário; Transporte aéreo; Atividades dos serviços de tecnologia da informação; Atividades de prestação de serviços de informação; Atividades de serviços financeiros; Seguros, resseguros, previdência complementar e planos de saúde; Atividades auxiliares dos serviços financeiros, seguros, previdência complementar e planos de saúde; Atividades imobiliárias; Atividades jurídicas, de contabilidade e de auditoria; Atividades de sedes de empresas e de consultoria em gestão empresarial; Serviços de arquitetura e engenharia, testes e análises técnicas; Publicidade e pesquisas de mercado;
<b>Uso</b>	<b>Descrição</b>	<b>Atividade (CNAE)</b>
		Outras atividades profissionais, científicas e técnicas; Agências de viagens, operadores turísticos e serviços de reservas; Atividades de vigilância, segurança e investigação; Serviços para edifícios e atividades paisagísticas; Serviços de escritórios, de apoio administrativo e outros serviços prestados às empresas; Educação: ensino fundamental e ensino médio; Atividades de atenção à saúde humana integradas com assistência social, prestadas em residências coletivas e particulares; Atividades de organizações associativas; Organismos internacionais e outras instituições extraterritoriais
Serviço III	Exige planejamento específico para sua implantação	Armazenamento e atividades auxiliares dos transportes; Pesquisa e desenvolvimento científico; Atividades cinematográficas, produção de vídeos e de programas de televisão, gravação de som e edição de música; Atividades de rádio e de televisão; Telecomunicações; Atividades veterinárias; Aluguéis não-imobiliários e gestão de ativos tangíveis não-financeiros; Administração pública, defesa e segurança social; Educação superior; Atividades de atenção à saúde humana; Atividades de atenção à saúde humana integradas com assistência social, prestadas em residências coletivas e particulares; Atividades artísticas, criativas e de espetáculos; Atividades ligadas ao patrimônio cultural e ambiental
Industrial I	Cuja atividade é de natureza não potencialmente poluidora, ou seja, cujo processo produtivo não requer, em geral, mecanismos de controle de poluição	Edição e edição ligada à impressão
Industrial II	Cuja atividade é de natureza potencialmente poluidora, desenvolvida em estabelecimento de pequeno ou médio porte em geral	Fabricação de produtos têxteis; Confecção de artigos do vestuário e acessórios; Preparação de couros e fabricação de artefatos de couro, artigos para viagem e calçados; Fabricação de produtos de madeira; Fabricação de celulose, papel e produtos de papel; Impressão e reprodução de gravações; Fabricação de produtos de minerais não-metálicos; Fabricação de produtos diversos; Fabricação de móveis; Manutenção, reparação e instalação de máquinas e equipamentos

#### **5.4.2 – Novo Gabarito da Área de Intervenção**

Os gabaritos para a área também foram alterados para viabilizar a revitalização da região portuária. Foram alterados os gabaritos da Zona Portuária (setores A, B, C e D), Zona Residencial 5 (setores A, B e C), Zona Especial 8 (setor E), Zonas de Uso Misto de São Cristóvão (setor M) e parte da Área Central 1 (setores I e J). As demais áreas (Zona Residencial 3, Área Central 2 e parte da Área Central 1) terão seu gabarito atual preservado, pois muitas estão restringidas por áreas de preservação ambiental e por serem entorno de edificações tombadas.

A altura máxima dos setores A e B foi ampliada para 90m, onde antes a altura máxima permitida era de 18m. As áreas de entorno dos morros terão sua ambiência preservada com a manutenção de um gabarito mais baixo: 7,5m, 11m e 15m de acordo com o local e a restrição existente.

Os setores C, D, E e M terão gabaritos mais altos, por se tratarem de áreas que não interferem na paisagem dos morros arredores e onde se pode alcançar uma maior escala na renovação urbana, que virá a ser referência para o resto da cidade. Assim se conformarão quadras com gabaritos de 90m, 120m e 150m. Da mesma forma que nos setores A e B, as franjas dos morros serão preservadas com limites menores de alturas (15m e 60m).

Cabe ressaltar que a altura dos referidos gabaritos refere-se à altura do topo do último pavimento habitado, isto é, exclui os elementos das coberturas (caixas d'água, casa de máquinas de elevadores e outros).

#### **5.4.3 – Taxa de Ocupação Proposta**

As áreas ao redor dos morros e, sobretudo nos setores A e B terão sua taxa de ocupação mantida em 70% pois nestas áreas há um tecido urbano consolidado com estas características. Da mesma forma ocorre com as quadras do setor E com frente para a Avenida Presidente Vargas: a sua taxa de ocupação será mantida em 100% conforme o Decreto 10.040 de 1991. As demais áreas, onde as modificações de uso serão maiores (setores C, D, M e parte dos setores B e E), terão uma ocupação máxima permitida de 50%.

A taxa de ocupação incidirá sobre a base das torres. Sob esta poderão ser construídos pavimentos-garagem, lojas e galerias que poderão extrapolar estes parâmetros desde que

respeitem afastamentos obrigatórios e taxa de permeabilidade, que será comentada mais adiante.

#### **5.4.4 – IAT proposto**

Todas as quadras terão IAT (Índice de Aproveitamento do Terreno) básico proposto de 1,0, com o qual os proprietários poderão construir sem nenhum ônus extra. Porém, poderão negociar potenciais adicionais construtivos.

O IAT máximo proposto possibilita ampliar o potencial edílico de cada terreno, permitindo seu aproveitamento máximo, de acordo com as limitações de gabarito, permeabilidade, taxa de ocupação e afastamentos.

Da mesma forma que os gabaritos, o IAT máximo será menor nas áreas ao redor dos morros e onde existam restrições com relação a bens tombados ou à ambiência urbana (1,4 a 2,8) e maior onde as restrições forem mínimas (4,2 a 12,0).

#### **5.4.5 – Novos Parâmetros Edifícios**

Para o projeto de renovação, além dos parâmetros de uso e ocupação já mencionados (taxa de ocupação, gabaritos e índice de aproveitamento do terreno), se faz necessário que os parâmetros edifícios sejam alterados.

Não será estabelecido um parâmetro de lote mínimo, porém será incentivado o remembramento para a criação de lotes maiores com o objetivo de se criar áreas maiores, com maiores possibilidades de aproveitamento. Não serão, pois, permitidos desmembramentos em lotes menores que o estipulado: 1.000m<sup>2</sup> para os setores A, B, F, I e J e 2.000m<sup>2</sup> para os setores C, D, E e M.

Pela legislação atual, o afastamento lateral e de fundos mínimo equivale a um quinto da altura da torre, levando-se em conta apenas os pavimentos habitados e o afastamento entre torres corresponde a dois quintos da altura das mesmas ou da média da altura delas (se forem diferentes). Esta exigência termina por limitar a altura dos edifícios pois uma grande altura implicará um grande afastamento. Por este motivo, dentro da área de intervenção, a exigência de afastamento lateral e de fundos será limitada a 15m e o afastamento entre edificações será limitada a 30m como forma de incentivar a verticalização. No entanto, é preciso limitar o uso deste parâmetro de modo a impedir a formação de longos e altos corredores de edifícios. Assim, este afastamento máximo exigido só poderá ser usado em fachadas de até 40 m.

Não será exigido afastamento frontal nas áreas do setor A e nas áreas restritas pelo SAGAS ou próximas aos morros. Nas demais áreas será exigido um afastamento frontal mínimo de sete metros. Desta forma fica garantido que a largura do logradouro mais os afastamentos frontais de cada lado somarão 30m no mínimo uma vez que a menor largura de logradouro nestas áreas é de 16m.

Com o objetivo de reduzir o impacto de circulação de automóveis a ser causado pelos novos empreendimentos na região, o projeto estabelecerá uma exigência menor de vagas para os empreendimentos comerciais e residenciais. Atualmente, esta exigência é de uma vaga para cada 30m<sup>2</sup> de área útil de salas comerciais. Com relação às vagas obrigatórias para lojas, a Companhia de Engenharia de Tráfego do Rio de Janeiro (CET-Rio) ainda é mais restritiva: exige uma vaga para cada 25m<sup>2</sup> de área útil de loja. Estes parâmetros serão reduzidos para uma vaga para cada 50m<sup>2</sup>. Da mesma forma, será exigida uma vaga para cada unidade residencial. Atualmente se exige uma vaga para unidades com até dois quartos, duas vagas para unidades de três quartos e três vagas para unidades com mais de três quartos.

Como modo de diminuir a carga sobre a rede de águas pluviais, uma taxa de permeabilidade mínima deverá ser estabelecida, a critério do órgão municipal responsável pela drenagem das águas pluviais. Com o mesmo objetivo, deverá ser criada a obrigatoriedade da captação de águas pluviais das futuras edificações para o armazenamento e reuso nas áreas comuns dos condomínios.

Por fim, é proposta a criação de duas novas quadras no setor E, sobre a linha férrea existente, como forma de aproveitamento de seu espaço aéreo.

## **5.5 IMPACTOS PREVISTOS - SITUAÇÃO FUTURA**

A seguir, são apresentados os possíveis impactos ocasionados pela OUC da Região do Porto do Rio, associados ao uso do solo, e que podem influenciar na população de avifauna.

### **5.5.1 – Novos parâmetros de Uso do Solo**

Está sendo alterado o uso predominantemente industrial da Zona Portuária (ZP) e das áreas ao seu redor, Zona Residencial 5 (ZR-5), Zona Especial 8 (ZE-8) e Zonas de Uso Misto 1 e 2 (ZUM1 e ZUM2) do Projeto de Estruturação Urbana (PEU) de São Cristóvão, no trecho dentro da área de intervenção. O novo uso previsto é de uso misto (residencial, comercial e de serviços), de modo a incrementar a ocupação e o aproveitamento local.

Os novos usos poderiam ter conflitos com os atuais usos já existentes, gerando impactos decorrentes de incompatibilidades entre os próprio usos.

#### **5.5.2 – Novo Gabarito da Área de Intervenção**

Os gabaritos para a área foram alterados para viabilizar a revitalização da região portuária. Foram alterados os gabaritos da Zona Portuária (setores A, B, C e D), Zona Residencial 5 (setores A, B e C), Zona Especial 8 (setor E), Zonas de Uso Misto de São Cristóvão (setor M) e parte da Área Central 1 (setores I e J). As demais áreas (Zona Residencial 3, Área Central 2 e parte da Área Central 1) terão seu gabarito atual preservado, pois muitas estão restringidas por áreas de preservação ambiental e por serem entorno de edificações tombadas.

O aumento de gabarito poderia tirar a ambiência das áreas no entorno dos morros. Para isto deveriam ser definidos gabaritos mais baixos nesses locais.

#### **5.5.3 – Novas Taxas de Ocupação e novos Índices de Aproveitamento do Terreno – IAT**

As áreas ao redor dos morros e, sobretudo nos setores A e B terão sua taxa de ocupação alterada e poderão provocar impactos na ambiência, pois nestas áreas há um tecido urbano consolidado com estas características.

O IAT máximo proposto possibilita ampliar o potencial edílico de cada terreno, permitindo seu aproveitamento máximo, de acordo com as limitações de gabarito, permeabilidade, taxa de ocupação e afastamentos.

O aumento do IAT poderia também poderia tirar a ambiência das áreas no entorno dos morros e onde existam restrições com relação a bens tombados

### **5.6 MITIGAÇÃO DOS IMPACTOS**

A seguir, são apresentadas as medidas para mitigar os impactos relacionados ao uso e ocupação do solo mencionados acima.

#### **5.6.1 – Incompatibilidade dos novos usos com os usos atuais da região do Porto do Rio**

O uso predominante atualmente é o uso industrial da Zona Portuária (ZP). Praticamente a maior parte dessas atividades já foi encerrada ou está em vias de encerramento ou mudança. A valorização imobiliária decorrente dos novos usos a serem implementados na

região incentivará a mudança daqueles usos remanescentes, eliminando a possibilidade de incompatibilidades entre os usos novos e antigos.

Assim, considera-se que fica mitigado esse possível impacto, preservando a qualidade dos usos futuros.

#### **5.6.2 – Comprometimento da ambiência dos morros em função dos novos gabaritos**

A altura máxima dos setores A e B foi ampliada para 90m, onde antes a altura máxima permitida era de 18m. As áreas de entorno dos morros, porém, terão sua ambiência preservada com a manutenção de um gabarito mais baixo: 7,5m, 11m e 15m de acordo com o local e a restrição existente.

Assim, considera-se que fica mitigado esse possível impacto, preservando a ambiência dos morros.

#### **5.6.3 – Novas Taxas de Ocupação e novos Índices de Aproveitamento do Terreno – IAT**

As áreas ao redor dos morros e, sobretudo nos setores A e B terão sua taxa de ocupação mantida em 70% pois nestas áreas há um tecido urbano consolidado com estas características.

Da mesma forma que os gabaritos, o IAT máximo será menor nas áreas ao redor dos morros e onde existam restrições com relação a bens tombados ou à ambiência urbana (1,4 a 2,8) e maior onde as restrições forem mínimas (4,2 a 12,0).

Assim, considera-se que fica mitigado esse possível impacto, preservando a ambiência dos morros e dos bens tombados.

### **5.7 – CONCLUSÕES**

As mudanças previstas de uso e ocupação do solo, alterando os usos existentes, taxas de ocupação e gabaritos com a modificação do Índice de Aproveitamento de terreno – IAT, já contém parâmetros de preservação das áreas de tecido urbano já consolidado, e da ambiência geral dos morros, caracterizando assim medida mitigadora já implementada na legislação da Operação Urbana com essa finalidade.